



**DRAAIBOEK VOOR VERKAVELINGEN EN WOONONTWIKKELINGEN**  
**Stappenplan en toetsingskader**

Versie oktober 2014



## 1 Inhoud

1	Inhoud .....	2
2	Inleiding .....	3
2.1	Aanleiding .....	3
2.2	Achtergrond.....	3
2.3	Wanneer van toepassing .....	4
3	Inhoud van het draaiboek .....	5
4	Stappenplan voor de ontwikkeling .....	6
4.1	STAP 1: Opmeting van het terrein:.....	6
4.2	STAP 2: Aanstellen stedenbouwkundige .....	6
4.3	STAP 3: uitwisseling basisgegevens .....	7
4.4	STAP 4: terreinbezoek .....	7
4.5	STAP 5: Opmaak ontwerpend onderzoek en stedenbouwkundig voorstel .....	8
4.5.1	Ontwerpvoorstel .....	8
4.5.2	Ruimtelijk toetsingskader .....	8
4.6	Andere studies.....	10
4.6.1	Project-m.e.r.-screening .....	10
4.6.2	Milieuhygiënisch rapport <sup>8</sup> .....	10
4.6.3	Bodemattest <sup>8</sup> .....	10
4.6.4	Overige.....	10
4.7	STAP 6: Vooroverleg.....	11
4.8	Facultatief : Projectvergadering.....	11
4.9	Facultatief: informatievergadering voor de buurt.....	12
4.10	STAP 7: Wegenisdossier: overleg nutsmaatschappijen / goedkeuring uitvoeringsdossier.....	12
4.11	STAP 8: Indienen vergunningsaanvraag .....	13
4.12	STAP 9: Beslissing vergunningsaanvraag.....	13
4.13	STAP 10: Uitvoering van de werken .....	13
5	Verbintenissen .....	15
5.1	Verkavelingsvoorwaarden.....	15
5.2	Aanleg nieuwe wegen in verkavelingen .....	15
5.3	Infrastructuurwerken in verkavelingen .....	15
5.4	Groenzones .....	16
5.5	Nutsleidingen.....	16
5.6	Overdracht grondschotel om te voegen bij openbaar domein .....	18
5.7	Borgvrijgave en oplevering .....	18
5.8	Bebouwingsvoorwaarden.....	19
6	Bijlagen .....	20
6.1	Bijlage 1: Bijkomend toetsingskader .....	20
6.1.1	Inleiding .....	20
6.1.2	Planologisch toetsingskader.....	20
6.1.3	Juridisch toetsingskader.....	20
6.1.4	Conceptueel toetsingskader.....	21
6.2	Bijlage 2: Verklarende woordenlijst .....	23
6.3	Bijlage 3: Procedure indiening vergunningsaanvraag .....	25
6.3.1	Inleiding .....	25
6.3.2	Toelichting reguliere procedure .....	26
6.3.3	Schema's .....	28

## **2 Inleiding**

### **2.1 Aanleiding**

Het draaiboek richt zich tot ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers.

De stad Genk wenst de ontwikkeling van betaalbare en innovatieve hedendaagse woonprojecten maximaal te ondersteunen. Het stadsbestuur wenst hiertoe voor potentiële kandidaat ontwikkelaars of particulieren enerzijds een duidelijk kader te schetsen waarbinnen de ontwikkeling van woonprojecten kan gebeuren, en anderzijds een inzicht te geven in de voornaamste beleidsdoelstellingen die het stadsbestuur voor haar woonbeleid hanteert.

De opmaak van het draaiboek kadert binnen een actie die in de beleidsnota 2014 is opgenomen: *“In het kader van integrale en duurzame woonontwikkelingen werken verschillende relevante stedelijke diensten van bij aanvang op een gecoördineerde wijze samen zodat aspecten van samenleven, verbondenheid, ontmoeting, diversiteit, (sociale) veiligheid, speelruimte, (socioculturele) voorzieningen, toegankelijkheid, duurzaamheid... van bij het begin in het Ruimtelijke Planningsproces worden ingebracht. De diensten ontwikkelen hiertoe een efficiënte en geïntegreerde werkwijze en eventuele bijkomende instrumenten”.*

Voorliggend stappenplan en toetsingskader voor woonontwikkelingen is een handige tool om alle facetten van de totstandkoming van het ontwerp te bewaken. Een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van ons woonweefsel en het creëren van een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan woningen staat hierbij voorop. De inpassing van de ontwikkeling in de specifieke Genkse ruimtelijk context is een randvoorwaarde.

Het draaiboek is een steun om ook particuliere ontwikkelingen binnen dit beleid in te passen.

### **2.2 Achtergrond**

Het gebeurde in het verleden dat ontwikkelaars tijdens het ontwerpproces gevraagd werd om bijkomende stukken aan te leveren (opmetingsplan, inventaris groen, bomenstudie,...), bijkomende experts aan te stellen of dat er adviezen werden gegeven tijdens de vergunningsprocedure die elementen aan het licht brachten waarmee vooraf geen rekening werd gehouden of geen rekening kon gehouden worden omdat ze ongekend waren (vb. buurtwegen, KLE's,...).

Ook om dit soort procesvertragende zaken in de toekomst te vermijden is het aangewezen een duidelijk kader en stappenplan uit te werken dat ontwikkelaars in staat stelt om hun gewenste ontwikkeling zo volledig en grondig mogelijk voor te bereiden.

Dit kader zal enerzijds een vlottere en correcte afhandeling en advisering in de hand werken en anderzijds de integrale kwaliteit van de projecten verhogen aangezien met alle elementen van gebiedsontwikkeling (water, groen, mobiliteit, eigendomsstructuren, sociale samenhang, ...) en alle doelstellingen uit het meerjarenplan van in het begin rekening zal worden gehouden.

## 2.3 Wanneer van toepassing

Het 'draaiboek voor verkavelingen en woonontwikkelingen' moet niet bij elk woonproject gevolgd worden. De huidige **bestemmingszone**, de **grootte** van het woonproject en de **ligging** t.o.v. kwetsbare gebieden of beschermingen spelen hierbij een rol.

**Het draaiboek is van toepassing:**

- 1) **binnen de gewestplanzone "woongebied"** (of bestemmingen binnen een RUP of een BPA gerelateerd aan deze categorie)<sup>1</sup>:
  - Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen met een oppervlakte van meer dan 0,5ha,
  - Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen vanaf 10 loten,
  - Bij grondgebonden groepswooningbouwprojecten (incl. assistentiewoningen) vanaf 10 wooneenheden,
  - Bij appartementsgebouwen (incl. serviceflats, studentenkamers of studio's) vanaf 50 wooneenheden,
  - Bij ontwikkeling van woonprojecten die bepalend kunnen zijn voor de globale ontwikkeling van een groter gebied, ongeacht de schaal van het project.
  
- 2) **bij de ligging grenzend aan beschermingszones** zoals VEN-gebied, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden, beschermde monumenten, beschermde landschappen of beschermde stads- of dorpsgezichten:
  - Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen met een oppervlakte van meer dan 25 are,
  - Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen vanaf 5 loten,
  - Bij grondgebonden groepswooningbouwprojecten (incl. assistentiewoningen) vanaf 5 wooneenheden,
  - Bij appartementsgebouwen (incl. serviceflats, studentenkamers of studio's) vanaf 25 wooneenheden,
  - Bij ontwikkeling van woonprojecten die bepalend kunnen zijn voor de globale ontwikkeling van een groter gebied, ongeacht de schaal van het project.

Het draaiboek is niet van toepassing op multidisciplinaire projecten van gebiedsontwikkeling waarin een verweving van diverse functies wordt beoogd. Voor deze projecten wordt een multidisciplinair begeleidingsteam aangeduid op maat van het project.

Het toepassingsgebied wordt overzichtelijk weergegeven in de tabel op de volgende bladzijde.

---

<sup>1</sup> Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Art. 2.2.3. §2). Bestemmingen binnen een RUP of een BPA gerelateerd aan categorie woongebied kunnen zijn: strategisch woonproject, zone voor open of halfopen bebouwing, woongebieden met landelijk karakter, zone voor duurzame woonontwikkeling, enz.

Wanneer van toepassing:	Woongebied	Beschermingszones (VEN, Vogel-Habitatrichtlijngebied, beschermd erfgoed)
Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen met een oppervlakte van meer dan:	50 are	25 are
Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen vanaf:	10 loten	5 loten
Bij grondgebonden groepswoningbouwprojecten (incl. assistentiewoningen) vanaf:	10 wooneenheden	5 wooneenheden
Bij appartementsgebouwen (incl. serviceflats, studentenkamers of studio's) vanaf:	50 wooneenheden	25 wooneenheden
Bij ontwikkeling van woonprojecten die bepalend kunnen zijn voor de globale ontwikkeling van een groter gebied, ongeacht de schaal van het project.	x	x

Wanneer er twijfel bestaat over de toepassing van het draaiboek, wordt de toepassing ervan beoordeeld door de schepen van Ruimtelijke Ordening of zijn plaatsvervanger, in overleg met de directeur van de Technische Dienst.

Het is de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar om te informeren bij Afdeling Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid van de stad Genk of de toepassing van het draaiboek noodzakelijk is<sup>2</sup>.

### 3 Inhoud van het draaiboek

Het voorliggend draaiboek bevat twee elementen:

- een **stappenplan** voor het te volgen proces met enerzijds de stappen in het voortraject en anderzijds de juridische procedure voor het verkrijgen van de nodige vergunningen en het wegenisdossier (overdracht – aanbesteding – uitvoering, ...).
- een **toetsingskader** met inhoudelijke elementen die de aanvrager helpen om de volledigheid en de kwaliteiten van de aanvraag te toetsen.

<sup>2</sup> Soms zijn inbreidingsgebieden binnen de gewestplanbestemming woongebied of woonuitbreidingsgebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Genk aangeduid zijn als "voorlopig niet te ontwikkelen". Bij aanvragen tot ontwikkeling van dergelijke inbreidingsgebieden wordt er eerst door de stad afgewogen of de ontwikkeling wenselijk is.

## **4 Stappenplan voor de ontwikkeling**

### **4.1 STAP 1: Opmeting van het terrein:**

De aanvrager is verplicht de ontwikkeling te baseren op een opmeting van het terrein die door een erkend landmeter is opgemaakt. De aanvrager kan zich bij aanvang informeren bij de stedelijke dienst Ontwerp en Meting of er al een opmeting van het terrein bestaat. Alle bij de stad beschikbare gegevens worden gratis ter beschikking gesteld van de initiatiefnemers. De opmeting brengt het terrein in kaart voor wat minstens betreft:

- Reliëf
- Bomenbestand met aanduiding van stamdiameters en soort (naaldhout/loofhout/inheems/uitheems)<sup>3</sup>
- Waardevol groen, waaronder de geïnventariseerde KLE's<sup>4</sup>
- Eventuele grachten/sloten op het terrein
- Bestaande constructies
- Bij eventuele bebouwing op het terrein, minstens de contouren en de kroonlijsthoogtes
- Terreinafsluitingen en hagen
- Eigendomsgrenzen (beëdigd landmeter)
- Hoogspanningsleidingen
- Eventuele buurtwegen op het terrein
- Wegenis waarop het project aansluit.

### **4.2 STAP 2: Aanstellen stedenbouwkundige**

De initiatiefnemer stelt een stedenbouwkundige aan die op basis van ontwerpelijk onderzoek een voorstel uitwerkt dat past in de ruimtelijke visie van de stad Genk en dat hier op een vernieuwende en hedendaagse manier concreet invulling aan geeft. De stedenbouwkundige houdt rekening met het toetsingskader (zie verder) en informeert zich vóór de aanvang bij de dienst Ruimtelijke Planning over de geldende wettelijke bepalingen waaraan het project moet voldoen. De dienst Ruimtelijke Planning levert een dossier aan met basisinfo over het terrein.

---

<sup>3</sup> Het bomenbestand en de KLE's (kleine landschapselementen) dienen op een duidelijke manier opgemeten en in kaart worden gebracht. Dit is noodzakelijk om een duidelijk zicht te hebben op het bestaande groenbestand, de waardevolle bomen en het eventueel behoud ervan.

<sup>4</sup> In het KLE-plan van de stad Genk zijn bestaande, door de stad geïnventariseerde KLE's opgenomen. Het plan met de geïnventariseerde KLE's geeft een eerste indicatie van de aanwezige waardevolle landschapselementen. Dit plan is echter niet allesomvattend: Al het aanwezige waardevolle groen (ook bomen / houtkanten die niet opgenomen zijn in deze inventaris) dient maximaal gevrijwaard te worden. Zie nota KLE-plan voor meer informatie.

Opmerking: De dienst Leefmilieu werkt momenteel criteria voor waardevolle bomen uit, concreet zal een checklist worden opgesteld waarmee de waarde van een boom cijfermatig wordt bepaald op basis van een lijst criteria.

### **4.3 STAP 3: uitwisseling basisgegevens**

De dienst Ruimtelijke Planning levert op uitdrukkelijke vraag van de initiatiefnemer<sup>5</sup> volgende informatie aan, in zoverre deze relevant is voor het project:

- Uittreksel plannings- en vergunningenregister (tegen betaling);
- eventuele toepasselijke voorschriften;
- eventuele beschikbare opmetingen;
- relevante info uit het GRS en andere beleidsinformatie;
- adviezen of collegebeslissingen die reeds eerder werden uitgebracht m.b.t. het gebied;
- aanwezigheid van eventuele buurtwegen;
- KLE-plan: aanwezigheid geïnventariseerde KLE's<sup>6</sup> op het terrein;
- eigendomssituatie<sup>7</sup>;
- relevante informatie van de buurt (buurtgebonden informatie, opportuniteiten, huidig gebruik, omliggende functies, ...
- gegevens uit het register van verontreinigde gronden en aanwezigheid van Vlarebo-activiteiten op het terrein;
- mobiliteitsplan Hasselt-Genk (kaarten);
- indien relevant: gegevens Centraal Archeologische Inventaris (CAI);
- geplande ontwikkelingen die invloed hebben op het projectgebied.

Het blijft de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om na te gaan of de aangeleverde informatie correct en volledig is. Deze informatie is niet voor elk gebied onmiddellijk beschikbaar. Na aanvraag van de ter beschikkingstelling van de basisgegevens moet rekening gehouden worden met een termijn van 1 maand.

### **4.4 STAP 4: terreinbezoek**

Op basis van de terreininventarisatie wordt door de stad Genk beoordeeld of een gezamenlijk terreinbezoek noodzakelijk is met de initiatiefnemer, de stedenbouwkundige, de diensten Leefmilieu en Ruimtelijke Planning en de bevoegde mandataris. In functie van de schaal en de complexiteit van het project oordeelt het afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening of het wenselijk is om ook andere adviesinstanties (Ruimte Vlaanderen, Agentschap Natuur en Bos, onroerend erfgoed,...) en andere stedelijke diensten (vb. Wijkontwikkeling, brandweer) ter plaatse uit te nodigen.

---

<sup>5</sup> De initiatiefnemer geeft aan wie zijn contactpersoon is voor het project.

<sup>6</sup> KLE's: Kleine Landschapselementen. Voor meer informatie: Zie verklarende woordenlijst achteraan.

<sup>7</sup> Er wordt bij het aanleveren van de informatie m.b.t. de eigendomssituatie enkel onderscheid gemaakt tussen privaat eigendom, openbaar domein en eigendom (of erfpacht) stad Genk.



## **4.5 STAP 5: Opmaak ontwerp onderzoek en stedenbouwkundig voorstel**

### **4.5.1 Ontwerpvoorstel**

De stedenbouwkundige werkt een voorstel voor ontwikkeling uit dat rekening houdt met alle op het terrein aanwezige ruimtelijke elementen en andere omgevingsfactoren w.o.:

- aanwezigheid belangrijke niveauverschillen (o.b.v. het opmetingsplan);
- bestaande groenelementen en KLE's op het terrein (o.b.v. opmetingsplan);
- aanwezigheid waterlopen of grachten;
- aanwezigheid buurtwegen;
- bestaande wegenstructuur in de omgeving en opties uit het mobiliteitsplan (wegencategorisering, netplannen openbaar vervoer, fietsroutes);
- bestaande bebouwing op het terrein en in de onmiddellijke omgeving (met aandacht voor typologie, dichtheid, bouwstijl, enz.);
- relatie met openbaar domein;
- invloed van het project op het integraal waterbeheer van het gebied
- mobiliteitstoets;
- aandeel bescheiden wonen o.b.v. het decreet grond- en pandenbeleid;
- relatie met de aangrenzende functies in de omgeving(wijkinfrastructuur, speelruimte, sportinfrastructuur, ...);
- Aanwezigheid nutsleidingen;
- e.a.

### **4.5.2 Ruimtelijk toetsingskader**

Het project zal worden beoordeeld op een aantal ruimtelijke aspecten. Er moet voldoende aandacht zijn voor:

- de bestaande ruimtelijke structuur en de landschappelijke integratie van het project (groenstructuren, zichten, bouwhoogtes, historische structuren, ...);
- groenstructuren, landschap en biodiversiteit;
- beperken van hinder naar omliggende functies;
- efficiënt ruimtegebruik (vb. integratie van collectieve functies zoals parkeren, groenvoorzieningen, waterbuffering, speelruimten, ...);
- duurzaamheid en energie-efficiëntie;
- bebouwingstypologie,
- beeldkwaliteit en architectuur,
- Voorwaarden voor een goede woonkwaliteit<sup>8</sup>:
  - minimum oppervlakte wooneenheid,
  - minimum oppervlakte buitenruimte (terras of tuin),
  - lichtinval, bezonning, privacy,
  - enz.
- publieke ruimte, gericht op ontmoeting en spel. Bij aanvragen die vallen onder het draaiboek wordt aandacht besteed aan speelruimte voor kinderen op collectief privaat domein of op openbaar domein (in de vorm van een speelterrein, een speeltuintje, ...). De stedenbouwkundige integreert deze ruimte in het plan.
- waterinfiltratie (en -buffering);
- brandveiligheid;
- Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED), in België bekend onder de titel 'Veilig Ontwerp en Beheer' is een multidisciplinaire aanpak om crimineel gedrag te beperken door het hele spectrum aan mogelijke maatregelen die zich

<sup>8</sup> Zie normen van het vereniging Vlaamse Steden en Gemeenten vzw. Meer info: <http://www.vvsg.be/Omgeving/huisvesting/>

bevinden op het vlak van ontwerp en beheer. CPTED-strategieën zijn gebaseerd op de mogelijkheid om de dader, voorafgaand aan zijn criminele daad, te beïnvloeden. Meer informatie is terug te vinden onder: <http://www.veilig-ontwerp-beheer.nl/>

- mobiliteit: bereikbaarheid, verkeersveiligheid, parkeren, voetgangers- en fietsersverbindingen;
- erfgoed;
- sociale aspecten (demografie en bevolkingsmix, ruimtelijke gebruik door verschillende groepen, samenhang, historiek van (sociaal) gebruik, enz.);
- 'Meetlat duurzaam bouwen'<sup>9</sup>:  
Steunpunt Dubolimburg heeft een toetsingskader ter beschikking om het ambitieniveau van het project op vlak van duurzaamheid te bepalen. De 'Meetlat Duurzaam Bouwen' is onderverdeeld in thema's en geeft onmiddellijk aan aan welk ambitieniveau het project voldoet. Meer informatie is terug te vinden op [www.meetlatduurzaambouwen.be](http://www.meetlatduurzaambouwen.be);
- Duurzaam afvalbeleid: Het plaatsen van collectieve ondergrondse afvalcontainers (voor bv. PMD, GFT, papier en karton, glas en restafval) kan zorgen voor een duurzaam en efficiënt afvalbeleid binnen de stad. Sorteestraten kunnen een goed alternatief vormen in gebieden met een hogere woondichtheid. Volgend ophalingssysteem wordt vanuit de stad voorgesteld:
  - vanaf 25 gezinnen wordt een collectieve gescheiden afvalophaling voorzien;
  - gescheiden: restafval, glas, papier, pmd (géén gft);
  - Limburg.net / de stad Genk zorgt voor het leeghalen van deze collectieve ondergrondse containers.

De aanleg van een sorteerplaats in dichtbevolkt gebied kan een onderdeel vormen van een woonproject.

Als uit de biologische waarderingskaart blijkt dat een zone is aangeduid als 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen' of als 'biologisch zeer waardevol', moet op basis van het opmetingsplan en het terreinbezoek een document opgesteld worden over de waarde van het groenbestand en voor advies voorgelegd worden aan dienst Leefmilieu & Duurzame Ontwikkeling en aan het Agentschap Natuur en Bos<sup>10</sup>.

Indien het project deel uitmaakt van een groter, nog te ontwikkelen gebied, geeft de stedenbouwkundige aan hoe de voorgestelde ontwikkeling past in het geheel door conceptuele suggesties te doen voor de ontwikkeling van het hele gebied (geen uitgewerkt voorstel). Het project mag in geen geval beperkingen inhouden voor de ontwikkeling van overige percelen.

Naast het **ruimtelijk toetsingskader** moet er eveneens rekening gehouden worden met het **juridisch-planologisch** en het **conceptueel toetsingskader**. Deze zijn terug te vinden in bijlage (bijlage 1 'bijkomend toetsingskader', blz. 20).

---

<sup>9</sup> In 2015 (exacte timing nog niet gekend) zal een Vlaams instrument beschikbaar zijn voor het toetsen van de duurzaamheid bij de ruimtelijke ordening (verkavelingen). Dit instrument kan vanaf dan meegenomen worden bij de beoordeling van projectontwikkelingen.

<sup>10</sup> De dienst Leefmilieu & Duurzame Ontwikkeling gaat na of o.b.v. het aangeleverd document een correcte inschatting kan gemaakt worden van de aanwezige natuurwaarden.

## **4.6 Andere studies**

### **4.6.1 Project-m.e.r.-screening<sup>11</sup>**

In de ontwerpfase dient steeds een project-m.e.r.-screening te worden uitgevoerd om te onderzoeken en/of aan te tonen dat de realisatie van het project geen aanzienlijke gevolgen zal hebben voor het milieu. De screening zal ook aangeven of er al dan niet bijkomend onderzoek, onder vorm van een volwaardig project-MER dient te gebeuren.

De opmaak van een project-m.e.r.-screening is volgens het Departement LNE altijd nodig voor "stadsontwikkelingsprojecten". Departement LNE, dienst MER<sup>12</sup> beschouwt onderstaande elementen niet als stadsontwikkelingsproject:

- 1 woongelegenheden;
- meerdere woongelegenheden met een totaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> of minder;
- 1 individuele parkeerplaats;
- 1 kleinschalige handelszaak met lokaal bedieningsgebied (bv. Krantenwinkel);
- 1 individueel kantoor.

of combinaties van bovenstaande.

Meer informatie over dit impactonderzoek is terug te vinden op de website van Departement LNE<sup>13</sup>

### **4.6.2 Milieuhygiënisch rapport<sup>8</sup>**

Opmaken van het milieuhygiënisch rapport i.k.v. grondverzet.

### **4.6.3 Bodemattest<sup>8</sup>**

Aanvragen van bodemattest in het kader van vervuiling van de grond. Dit kan via de dienst Leefmilieu indien nog geen eigenaar.

### **4.6.4 Overige**

Onder specifieke omstandigheden worden er soms bijkomende documenten gevraagd. Het betreft:

- Een mobiliteitstoets of mobiliteitseffectenrapport;
- Een passende beoordeling of natuurtoets;
- Een formulier voor boscompensatie.

Wanneer deze documenten moeten opgemaakt worden, vindt u terug in de verklarende woordenlijst (zie bijlage 6.1).

---

<sup>11</sup> Er geldt sinds 29 april 2013 nieuwe regelgeving in het kader van het onderzoek naar milieueffecten. Voortaan moet er een 'project-m.e.r.-screening' bij de stedenbouwkundige aanvraag of verkavelingsaanvraag gevoegd worden. Een modelformulier kan u terugvinden op de website van Departement LNE (zie verder). De voorlopige resultaten van dit onderzoek moeten voor het vooroverleg (stap 6) beschikbaar zijn. Dit geldt zowel voor de project-m.e.r.-screening, het milieuhygiënisch rapport als het bodemattest.

<sup>12</sup> Bron: Handleiding stadsontwikkelingsprojecten, rubrieken II, 10b en III, 10b. Departement LNE, Dienst MER. Deze handleiding interpreteert het '*besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2014 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening*'.

<sup>13</sup> Website Dienst LNE: <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/over-milieueffectrapportage/scrprmer>

#### **4.7 STAP 6: Vooroverleg**

Het voorstel voor de ontwikkeling zal in een vooroverleg door de stedenbouwkundige worden toegelicht aan de stedelijke diensten **Ruimtelijke Ordening & Woonbeleid, Leefmilieu, Ontwerp en Meting, Wijkontwikkeling** en de bevoegde mandatarissen, in aanwezigheid van de initiatiefnemer.

Ten laatste op het vooroverleg worden aan de stedelijke diensten de nodige documenten bezorgd die het mogelijk maken om het project op een correcte manier te beoordelen. De dienst Leefmilieu gaat na of er op basis van de aangeleverde documenten op een correcte manier kan beoordeeld worden of er voldoende rekening wordt gehouden met het aanwezige waardevolle groen.

Het afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening oordeelt in functie van het project of het wenselijk is om andere stedelijke diensten en externen op het vooroverleg uit te nodigen (bv. dienst Grondzaken wanneer er stadseigendommen betrokken zijn of wanneer er openbaar domein bijkomen zal, ...). Indien het een project met wegenis betreft, dienen **de openbare nutsmaatschappijen**<sup>14</sup> en de **brandweer** eveneens uitgenodigd te worden m.b.t. de technische aspecten van de wegenisaanleg.

De bevoegde mandatarissen oordelen of er in deze fase een informatievergadering nodig is.

Ten laatste op het vooroverleg / de projectvergadering wordt door de initiatiefnemer aangegeven of er i.f.v. het project andere planningsinitiatieven noodzakelijk zijn (vb. het verleggen van een buurtweg).

Voor een afspraak neemt u contact op met Afdeling **Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid** van de stad Genk.

#### **4.8 Facultatief : Projectvergadering**

Bij grote woonprojecten of bij projecten met een grote impact op de omgeving wordt een projectvergadering georganiseerd waarop minstens de volgende diensten worden uitgenodigd:

- stedelijke dienst Ruimtelijke Ordening,
- stedelijke dienst Leefmilieu,
- stedelijke dienst Mobiliteit, Ontwerp en Meting,
- stedelijke dienst Wijkontwikkeling,
- de duurzaamheidsambtenaar,
- de communicatiedeskundige van de stad,
- de bevoegde mandatarissen voor Ruimtelijke Ordening, Wijkontwikkeling en Leefmilieu, het Agentschap Natuur en Bos,

---

<sup>14</sup> Er worden minstens drie overlegmomenten voorzien met de openbare nutsmaatschappijen: een overleg tijdens de fase van het voorontwerp, een overleg vóór de indiening van het definitief ontwerp en een overleg bij de aanbesteding, samen met de aannemer.

Samen met de uitnodiging, kunnen best de van toepassing zijnde plannen digitaal meegestuurd worden. Een minimum termijn van drie weken moet gerespecteerd worden tussen verzending uitnodiging en effectieve vergaderdatum. Voor projecten grondgebied Genk uitnodiging met voorstel datum + locatie sturen naar:

- INFRAX: [netaanleg.oost@infrax.be](mailto:netaanleg.oost@infrax.be);
- De Watergroep: *Aan te vullen.*
- Belgacom: *Aan te vullen.*
- Fluxys (indien van toepassing): *Aan te vullen.*
- AWV (indien van toepassing): *Aan te vullen.*

- het agentschap Ruimte Vlaanderen,
- andere diensten van de stad (indien er stadsgronden betrokken zijn of wanneer delen van het project worden overgedragen naar openbaar domein: de stedelijke dienst Grondzaken, de participatieambtenaar i.k.v. aanpak draagvlakvorming, strategie, enz.),
- andere instanties in functie van specifieke elementen (erfgoed, waterlopen, jeugddienst i.f.v. speelruimte, Infrax, Belgacom, ...),
- Brandweer.

Na het vooroverleg met de stedelijke diensten of de projectvergadering worden de nodige adviezen ingewonnen die aan de initiatiefnemer terug voor verwerking worden overgemaakt.

Het afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening oordeelt of een nieuw overleg of een nieuwe projectvergadering gewenst is in functie van de voortgang en de verwerking van de adviezen.

#### **4.9 Facultatief: informatievergadering voor de buurt**

Het bestuur oordeelt in samenspraak met dienst Wijkontwikkeling en in functie van de grootte en/of impact van het project, of een informatievergadering naar omwonenden en andere betrokken actoren wenselijk is.

Dienst Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid i.s.m. dienst Wijkontwikkeling staat in voor de organisatie van de informatievergadering. De initiatiefnemer engageert zich om aanwezig te zijn bij dit overleg en de stedenbouwkundige licht het project toe.

#### **4.10 STAP 7: Wegenisdossier: overleg nutsmaatschappijen / goedkeuring uitvoeringsdossier**

Indien het een project met wegenis betreft, wordt vóór het indienen van de definitieve aanvraag opnieuw een overleg gepland met de dienst **Ontwerp en Meting, de openbare nutsmaatschappijen**<sup>15</sup> en de **brandweer** over de technische aspecten van de wegenisaanleg.

Vóór de officiële indiening van het project moet namelijk het bestek voor advies ingediend worden bij Infrax en de stedelijke dienst Ontwerp en meting. Eventuele opmerkingen worden besproken met de verkavelaar die instaat voor de nodige aanpassingen aan het bestek. Het (voorwaardelijk) gunstig advies van Infrax wordt toegevoegd aan het dossier bij officiële indiening.

---

<sup>15</sup> Er worden minstens drie overlegmomenten voorzien met de openbare nutsmaatschappijen: een overleg na het voorontwerp, een overleg bij het einde van het definitief ontwerp en een overleg bij de aanbesteding, samen met de aannemer.

Samen met de uitnodiging, kunnen best de van toepassing zijnde plannen digitaal meegestuurd worden. Een minimum termijn van drie weken moet gerespecteerd worden tussen verzending uitnodiging en effectieve vergaderdatum. Voor projecten grondgebied Genk uitnodiging met voorstel datum + locatie sturen naar:

- INFRAX: [netaanleg.oost@infrax.be](mailto:netaanleg.oost@infrax.be);
- De Watergroep: *Aan te vullen.*
- Belgacom: *Aan te vullen.*
- Fluxys (indien van toepassing): *Aan te vullen.*
- AWV (indien van toepassing): *Aan te vullen.*

In het bestek van de uitvoering wordt beschreven dat de aannemer een waarborg stort ten voordele van het stadsbestuur (zie blz. 17 'borgvrijgave').

De verkavelaar neemt contact op met de diverse maatschappijen voor de aanleg van de nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, internet, kabel-TV, telefoon, openbare verlichting) en vraagt de voorwaarden en offertes op. Deze werken maken integraal deel uit van het uitvoeringsdossier.

#### **4.11 STAP 8: Indienen vergunningsaanvraag**

Voor de procedure wordt verwezen naar de geldende wetgeving. Momenteel wordt de procedure beschreven in De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijhorende wijzigingen. De huidige procedure is terug te vinden in bijlage (*Bijlage 2: Procedure indiening vergunningsaanvraag*).

#### **4.12 STAP 9: Beslissing vergunningsaanvraag**

Aanvragen volgens de reguliere procedure zullen beoordeeld worden door het College van Burgemeester en Schepenen. Het schepencollege zal uw aanvraag beoordelen, rekening houdend met de eventuele bezwaren, de adviezen, de voorschriften van gewestplan, bijzonder plan van aanleg en/of verkaveling, de mogelijke hinder voor de buurt (privacy, inijk, bouwdiepte, terreinbezetting, ...).

Voor verkavelingen die gepaard gaan met de aanleg of wijzigingen van wegen, het voorzien of wijzigen van rooilijnen of kosteloze grondafstand ten voordele van de gemeente moet de gemeenteraad een voorafgaandelijk besluit nemen omtrent de wegen.

Naast de definitieve goedkeuring van het tracé van de weg neemt de **Gemeenteraad** ook een **beslissing** over het uitvoeringsdossier van de weg (bestek + meetstaat).

#### **4.13 STAP 10: Uitvoering van de werken**

Bij aanbesteding van de wegeniswerken wordt er opnieuw een overleg gepland samen met de nutsmaatschappijen en de aannemer van de werkzaamheden.

De werken worden uitgevoerd onder toezicht van de dienst Openbare Werken van het stadsbestuur. Dienst Openbare Werken oordeelt of de werfopvolging uitbesteed wordt. Hiervoor wordt een forfaitair bedrag voor de toezichtskost aangerekend, afgerekend op werkelijk ingeschatte uren.

Afhankelijk van de overeenkomst tussen verkavelaar en ontwerper zal in sommige gevallen het studiebureau dat de ontwerpplannen heeft opgemaakt de werfopvolging verzorgen. Het studiebureau heeft dan zowel de opdracht van het ontwerp als de uitvoeringsfase, wat vaak positief is voor de snelheid en het verloop van de uitvoeringsfase. De opdrachtgever of het studiebureau zal de dienst steeds uitnodigen voor de coördinatievergadering, werfvergaderingen en uitvoeren van alle proeven. De resultaten van deze proeven maken integraal deel uit van het opleveringsdossier. Het staat de dienst Openbare Werken ook vrij om controle uit te oefenen op de kwaliteit van de uitvoering en hierin tussen te komen indien nodig.

De verkavelaar dient na uitvoering van de werken een as-builtplan in dwg-formaat te bezorgen aan het stadsbestuur. Dit plan omvat minstens de volgende gegevens:

- de riolering – ligging, diameter, helling, hoogte, inplanting inspectieputten en speciale constructies;
- exacte locatie van de huisaansluitingen (DWA en RWA);
- de wegverharding en bijhorende elementen;
- bestaande woningen met huisnummer;
- de perceelnummers en aanduiding van de verschillende bouwkavels;
- overigens alle nuttige gegevens.

De dienst Openbare Werken nodigt de betrokkenen uit op de voorlopige en definitieve oplevering van de werken en dit voor alle mogelijke fases.

In het proces-verbaal voorlopige keuring worden de geformuleerde opmerkingen genoteerd.

Het proces-verbaal van voorlopige oplevering wordt samen met het as-builtondossier (inclusief het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator) en een innemingsplan van de over te dragen grondschatel overgemaakt aan het stadsbestuur.

Het college van burgemeester en schepenen is exclusief bevoegd om de werken goed te keuren en het proces-verbaal van oplevering te ondertekenen.

Borgvrijgave voor de ontwikkelaar: zie blz. 18 'borgvrijgave en oplevering'.

## **5 Verbindenissen**

### **5.1 Verkavelingsvoorwaarden**

Het is gebruikelijk dat er voorwaarden worden opgelegd. Pas als aan deze voorwaarden is voldaan of er minstens afdoende garanties gesteld zijn, kan de akte verleden worden. Deze akte is noodzakelijk voor de verkoop later<sup>16</sup>.

Voorafgaande aan het verlijden van de akte zal de notaris bij de stad navragen of er aan de voorwaarden is voldaan.

### **5.2 Aanleg nieuwe wegen in verkavelingen**

De werken moeten uitgevoerd worden door een erkende aannemer wegenbouw, met de juiste klasse al naargelang de omvang van de werken. Voor aanvang der werken meldt de verkavelaar aan de stad welke aannemer de werken gaat uitvoeren en bezorgt hij ook de documenten die deze erkenning aantonen.

De stad houdt toezicht op de werken. Dit gebeurt met toezichters van de stad of met externe toezichters. INFRAX zal als rioleringsbeheerder toezicht houden op de rioleringswerken.

Voor verkavelingen die 100% privé-verkavelingen betreffen, geldt een specifieke regeling m.b.t. aanbesteding / opvolging der werken. Bij verkavelingen met een inbreng van de stad (deels of volledig) blijft de normale procedure met aanbesteding georganiseerd door de stad gelden.

De nieuwe wegen in een verkaveling worden aangelegd door en op kosten van de verkavelaar. In het bestek van de uitvoering wordt beschreven dat de aannemer een waarborg stort ten voordele van het stadsbestuur (dit voor een klein percentage van de kostprijs voor weginfrastructuur, waterleiding, toezicht, veiligheidscoördinatie, administratiekosten, ...). De verkavelaar / initiatiefnemer moet borg staan voor aanleg nutsleidingen, wegenis, veiligheidscoördinatie, ... Deze borg wordt berekend op basis van de plannen en de ramingen en wordt op voorhand volledig gestort (zie 5.7 borgvrijgave).

Bij verkavelingen met nieuwe wegen gebeurt, na de uitvoering van alle werken en op voorwaarde dat deze definitief opgeleverd en goedgekeurd zijn door het college van burgemeester en schepenen, de kosteloze eigendomsoverdracht van de wegen- en groenzones en alle uitgevoerde infrastructuurwerken (zie 5.6 overdracht grondschotel om toe te voegen bij openbaar domein).

Bij verkavelingen langs bestaande wegen gebeurt het dat een gratis grondafstand noodzakelijk is voor de realisatie van de bestaande goedgekeurde rooilijn.

### **5.3 Infrastructuurwerken in verkavelingen**

De verkavelaar verbindt er zich toe, in te staan voor de aanleg en uitvoering van de in het verkavelingsplan voorziene riolering, wegenis, openbare groenzones en verkeerssignalisatie, onder naleving van volgende voorwaarden:

---

<sup>16</sup> Zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.2.16. §1.



- Het lastenboek van de uit te voeren werken dient opgemaakt door een ontwerper. Het lastenboek dient door het stadsbestuur aanvaard te worden.
- Vooraleer de aanbesteding gehouden wordt, moet het ontwerp goedgekeurd zijn. De raming dient het dossier te vervolledigen.
- In het lastenboek dient alle reglementering opgenomen die van toepassing is op de overheidsovereenkomsten voor gelijkaardige werken.
- Het stadsbestuur dient regelmatig ingelicht te worden m.b.t. het verloop van de werken.

De Gemeenteraad neemt pas een beslissing over het wegenisdossier (bestek en meetstaat) van de verkaveling als ook blijkt dat de verkavelaar reeds een financiële regeling kan voorleggen m.b.t. de werkzaamheden.

De werken zullen uitgevoerd worden in fasen die voorafgaandelijk ter goedkeuring van het stadsbestuur worden voorgelegd.

Eerst worden de wegen- en rioleringswerken uitgevoerd, dit via een gescheiden aanvoer van regen- en afvalwater, conform het goedgekeurd bestek, de plannen en de raming.

Later worden de aanleg van de verhardingen van de opritten voorzien en de inrichting van de zijbermen, conform het goedgekeurd bestek, de plannen en de raming.

De uitvoering gebeurt in overleg met het stadsbestuur.

#### **5.4 Groenzones**

Bij 100% privé-verkavelingen wordt er steeds gevraagd om in twee fasen te werken: een eerste fase voor de riolering en de hoofdweg, en een tweede fase voor de aanleg van de bermen, stoepen, inritten, groenaanleg. Fase 2 dient te gebeuren als minstens 80% van de woningen gerealiseerd zijn of anders uiterlijk 5 jaar na de oplevering van fase 1.

Bij 100% privé-verkavelingen is na oplevering van fase 2 de verkavelaar gedurende twee jaar verantwoordelijk voor het reguliere groenonderhoud.

Bij verkavelingen met een inbreng van de stad dient het onderhoud en het beheer van wegenis en groenvoorzieningen te gebeuren tot aan de overdracht, tenzij anders bepaald werd. Afhankelijk van de eigenheid van het project worden er specifieke afspraken gemaakt m.b.t. de aanleg van een deel van het openbaar domein (bv. groenaanleg en de stoepen). In dit geval wordt onderzocht in welke fase een deel van het project financieel kan afgesloten worden.

#### **5.5 Nutsleidingen**

De verkavelaar verbindt er zich tevens toe de grond, nodig voor het eventueel oprichten van een elektriciteitscabine, kosteloos ter beschikking te stellen van de betrokken maatschappij. De inplanting zal vastgesteld worden in gemeenschappelijk overleg.

Dezelfde bepalingen gelden voor wat de verdeelkasten betreft die ten behoeve van Infrac, Telenet, Belgacom, enz. dienen geplaatst te worden.

De verkavelaar neemt alle werken en leveringen ten laste die ten behoeve van de verkaveling nodig zijn voor de aanleg en de algehele uitrusting van de volgende netten:

1. het waterbedelingsnet
2. het laagspanningsnet
3. het gasnet
4. de openbare verlichting
5. het glasvezelnet (kabeltelevisienet / telefoonnet / internet)

De privé-verkavelaar moet de werken van de nutsmaatschappijen rechtstreeks bestellen bij de nutsmaatschappijen waarbij de nutsmaatschappijen de werken op voorhand factureren en de werken niet starten zolang de facturen niet betaald zijn.

De stad Genk bekijkt of er voldoende rekening gehouden wordt met voorzieningen voor aansluiting op het warmtenet, zodat de projectzone in de toekomst snel kan aangesloten worden op het warmtenet.

Voor de uitbouw van een warmtenet in de toekomst niet te hypothekeren, wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- In klassieke verkavelingen met open en halfopen bebouwing moet er een zone van 1,5m vrijgehouden worden tussen rooilijn en wegenis voor de aanleg en het beheer van openbare nutsleidingen en het warmtenet;
- Voor woonprojecten vanaf 7 wooneenheden in de vorm van groepswoningbouw, cohousing, assistentiewoningen, appartementen, serviceflats en studentenkamers moet onderzocht worden of het mogelijk is om een gemeenschappelijke stookplaats te organiseren die in de toekomst vlot aangesloten kan worden op het warmtenet.

De verkavelaar zorgt, samen met de ontwerper, voor de planning, de coördinatie en het aanleggen van de nutsleidingen in overleg met de betrokken maatschappijen en het stadsbestuur.

De verkavelaar verleent aan de aangestelden van het stadsbestuur de toelating om de uitvoering van de werken te volgen en geeft hen inzage van alle documenten die op deze uitvoering betrekking hebben.

Vóór de voorlopige oplevering dienen de proeven uitgevoerd te worden ten laste van de verkavelaar zoals deze opgelegd worden in het goedgekeurd bestek.

Het stadsbestuur wordt voldoende ingelicht m.b.t. de vooruitgang van de werken. Op het einde van de werken zal de ontwerper een definitieve eindafrekening opstellen voor de verkavelaar en het stadsbestuur.

Boeten of prijsverminderingen wegens onvoldoende uitvoering van de werken, worden verrekend aan de aannemer wegenswerken overeenkomstig de bepalingen van het Standaardbestek 250 versie 3.0 en komen ten goede aan de stad Genk, ingevolge minwaarde van de over te nemen werken. Uiteindelijk komt dit ten goede of ten laste van de verkavelaar via de ingediende facturen.

De eindafrekening van de werken wordt bij de voorlopige oplevering aan het stadsbestuur voorgelegd.

Omtrent de uitgevoerde werken wordt een asbuil-plan opgemaakt dat zowel digitaal als via papieren versie ter beschikking wordt gesteld. De aan te brengen signalisatie in deze nieuwe weg valt eveneens ten laste van de verkavelaar.

## **5.6 Overdracht grondschotel om te voegen bij openbaar domein**

- Gronden en infrastructuren die in het openbaar domein ingelijfd worden, dienen steeds kosteloos aan de stad te worden overgedragen. De stad neemt de infrastructuur en het beheer over. Alle administratieve kosten, onderhoudskosten, erelonen, e.d. zijn ten laste van de verkavelaar. Dit vormt één van de voorwaarden van de verkavelingsvergunning.
- De initiatiefnemer / projectontwikkelaar dient de stad Genk – dienst Grondzaken in bezit te stellen van:
  - Metingsplan;
  - Bodemattesten;
  - Alle andere documenten die wettelijk vereist zijn voor overdracht van de gronden en de infrastructuren.
- Bij 100% privé-verkavelingen vindt de overdracht van de wegenis plaats nadat de waarborgperiode van twee jaar is verstreken.
- Bij verkavelingen met een inbreng van de stad gebeurt de overdracht standaard na de definitieve oplevering van de wegeniswerken. Indien een afwijking hiervan wenselijk is, dient dit te worden besproken met dienst Grondzaken. Dienst Ontwerp en Meting stelt bij definitieve oplevering vast dat de over te dragen infrastructuur als een goede huisvader onderhouden en aangelegd werd.
- Het onderhoud en het beheer van wegenis en groenvoorzieningen dient tot aan de overdracht te gebeuren door de verkavelaar.
- De overdracht dient definitief goedgekeurd te worden door de gemeenteraad.
- De akte wordt ondertekend door het stadsbestuur.

## **5.7 Borgstelling, borgvrijgave en oplevering**

Bij 100% privé-verkavelingen wordt steeds gevraagd om in twee fases te werken: een eerste fase voor de riolering en de hoofdweg, en een tweede fase voor de aanleg van de bermen, stoepen, inritten, groenaanleg. Fase 2 dient te gebeuren als minstens 80 % van de woningen gerealiseerd zijn of anders uiterlijk 5 jaar na de oplevering van fase 1.

Vóór de aanvang van de werken wordt er aan de verkavelaar een bankwaarborg gevraagd voor de aanleg van de wegenis en de riolering ten bedrage van het totale bedrag van de werken (riolering, wegenis, stoepen, bermen, groenaanplanting, toezichtskosten).

Vóór de aanvang van de werken moet de aannemer het bestuur in kennis stellen van de gekozen erkende aannemer.

De borg geldt voor een welbepaalde termijn. De gemeentelijke administratie zal het initiatief nemen om een eerste schijf van de borg (ten bedrage van de werken aan riolering en weg) vrij te maken bij de oplevering van de eerste fase. Nadat fase 2 aangelegd en opgeleverd is, wordt de resterende borg vrijgegeven.

De verkavelaar nodigt de stad Genk uit bij elke oplevering (zowel deze van de eerste als van de tweede fase). Als het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk bevestigt dat er voldaan is aan de verplichtingen voor de werkzaamheden, wordt de borg vrijgegeven.

Na een oplevering van fase 1 blijft de verkavelaar gedurende 2 jaar verantwoordelijk voor eventuele onzichtbare gebreken die zich aan dat deel van riolering en/of wegenis zouden manifesteren. Gedurende deze periode blijft de verkavelaar ook verantwoordelijk

voor eventuele schade die ingevolge de bouwactiviteiten aan de riolering en/of wegenis zou voordoen en zal hij dit op bevel van de stad herstellen.

Na oplevering van fase 2 is de verkavelaar gedurende twee jaar verantwoordelijk voor het reguliere groenonderhoud alsook voor de inboet van de afgestorven beplanting. Het initiatief tot oplevering ligt bij de verkavelaar.

De stad houdt toezicht op de werken met eigen of externe toezichters, INFRA X zal toezicht houden op de rioleringswerken. De kostprijs voor het toezicht wordt in aanvang forfaitair berekend in functie van de uitvoeringstermijn en deze kosten zal de stad aan de verkavelaar aanrekenen. De borg zal met dit bedrag verhoogd worden en bij de afrekening wordt hiervoor apart een factuur opgemaakt. Bij overschrijding van het forfaitaire bedrag komt het saldo ten laste van de stad.

## **5.8 Bebouwingsvoorwaarden**

Bebouwing is enkel mogelijk langs een bestaande en voldoende 'uitgeruste weg'. Een voldoende uitgeruste weg is volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>17</sup> ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

Er kan m.a.w. pas gebouwd worden na aanleg van de wegenis en elektriciteitsvoorzieningen.

---

<sup>17</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, Art. 4.3.5.

## 6 Bijlagen

### 6.1 Bijlage 1: Bijkomend toetsingskader

#### 6.1.1 Inleiding

Bij het opstellen van het project wordt maximaal rekening gehouden met beleidsmatige en contextgebonden randvoorwaarden.

Het stadsbestuur heeft reeds een aantal beleidsinstrumenten ontwikkeld waarin een visie is uitgeschreven op de ontwikkeling en de groei van onze stad. Het is belangrijk dat deze visie bij elke ontwikkeling consequent wordt uitgevoerd. Ook hogere beleidsniveaus (provincie en Vlaanderen) hebben in beleidsdocumenten bepalingen vastgelegd die invloed kunnen hebben op projecten.

#### 6.1.2 Planologisch toetsingskader

We verwijzen naar volgende documenten:

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Genk (Bron: website Genk<sup>18</sup>);
- Gewestplan (Bron: website van Geopunt<sup>19</sup>);
- Bestaande BPA's / RUP's (Bron: website Genk);
- Verdichtingsmodel voor wonen (*geen goedgekeurd beleidsdocument*);
- Mobiliteitsplan Genk (Bron: website Genk);
- KLE-plan (Plan met kleine landschapselementen). *In het KLE-plan van de stad Genk zijn bestaande, door de stad geïnventariseerde KLE's opgenomen. Het plan met de geïnventariseerde KLE's geeft een eerste indicatie van de aanwezige waardevolle landschapselementen. Dit plan is echter niet allesomvattend: Al het aanwezige waardevolle groen (ook bomen / houtkanten die niet opgenomen zijn in deze inventaris) dient maximaal gevrijwaard te worden. Zie nota KLE-plan voor meer informatie.*
- GNOP;
- Grootchalig referentiebestand (Bron: website van Geopunt);
- Biologische Waarderingskaart (Bron: website van Geopunt);
- Landschapsatlas (Composietkaart van de Atlas van de relictten in de provincie Limburg) (Bron: website van Geopunt).

#### 6.1.3 Juridisch toetsingskader

##### Huidig geldende wetgeving

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om zich te informeren bij de stadsdiensten i.v.m. het geldende juridische kader.

Een overzicht van de geldende wetgeving is terug te vinden op volgende website:  
<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Wetgeving>

Het geldende wetgevend kader heeft o.a. betrekking op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Uitvoeringsbesluiten Ruimtelijke Ordening;

<sup>18</sup> [http://www.genk.be/Documenten/Ruimtelijke\\_ordening\\_en\\_woonbeleid/Beleid\\_en\\_regelgeving](http://www.genk.be/Documenten/Ruimtelijke_ordening_en_woonbeleid/Beleid_en_regelgeving)

<sup>19</sup> <http://www.geopunt.be/>

- Omzendbrieven gericht aan de overheidsdiensten;
- Overige regelgeving, zoals Milieueffectenrapportage, gewestelijke verordeningen, richtlijnen, enz.
- De voorschriften van de brandweer;
- Reglement sociaal wonen.

Specifiek voor de stad Genk gelden er bijkomend een aantal gemeentelijke verordeningen. Op dit moment (maart 2014) gaat het om volgende verordeningen:

- Gemeentelijke verordening inzake houtkanten, houtwallen en waardevolle inheemse bomen (zie website Genk);
- Gemeentelijke parkeerverordening (zie website Genk).

### **Overige (sectorale) regelgeving en plannen:**

Onderstaande opsomming is een weergave van de huidige (maart 2014) (sectorale) regelgeving en plannen die eveneens moeten geraadpleegd worden:<sup>20</sup>

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (zie website van Geopunt<sup>21</sup>);
- VEN-gebieden (zie website van Geopunt);
- Onroerend erfgoed (Bron: <https://geo.onroenderfgoed.be/>);
- Watertoetskaarten (zie website van Geopunt).

### **6.1.4 Conceptueel toetsingskader**

Recent heeft het stadsbestuur in haar strategisch meerjarenplan bepaalde standpunten ingenomen die van invloed kunnen zijn op gebiedsontwikkeling. Op basis van het meerjarenplan engageert het stadsbestuur zich om te werken aan een duurzame, solidaire stad waarin geïnvesteerd wordt in ecologische systemen, versterking van groenstructuren, aangename publieke ruimtes en een woonaanbod op maat van de maatschappelijke uitdagingen voor Genk.

Het stadsbestuur wil ook initiatiefnemers van vastgoedprojecten ertoe bewegen om deze elementen maximaal te vertalen zodat we samen onze stad kunnen vormgeven volgens de ingeslagen pistes. De advisering van het project door alle stadsdiensten gebeurt uiteraard op basis van de uitgangspunten van dit meerjarenplan. De initiatiefnemers trachten in hun voorstel dan best ook maximaal de standpunten uit het meerjarenplan te vertalen op basis van onderstaand toetsingskader (in zoverre deze relevant zijn voor het project).

- In stand houden van de typologie en de beeldkwaliteit in bestaande wijken.
- Uitbouwen van duurzame kwalitatieve en leefbare woonomgevingen.
- Genk wil woonmilieus ontwikkelen die beantwoorden aan hoge standaarden inzake duurzaamheid, energie-efficiëntie en levensloopbestendigheid;
- Ontwikkelen van betaalbare woonprojecten.
- Genk wenst de doelgroep van jongeren en jonge gezinnen aan te trekken.
- Genk wenst een toonbeeld te zijn van een 'duurzame' stad. Genk gaat een constructieve samenwerking aan met haar inwoners, ondernemers en organisatoren om de stad verder te ontwikkelen met respect voor de natuurlijk omgeving.
- De stad zet maximaal in op nabijheid, in combinatie met een duurzaam en emissieloos vervoer.

<sup>20</sup> Dit is een niet-limitatieve lijst.

<sup>21</sup> <http://www.geopunt.be/>

- Genk zet in op natuur en belevingsgroen. Genk is verweven met puur natuur plekjes, verwevingsgroen en water waardoor het een aangename stad is om te wonen, gezond te leven en zinvol te werken.
- Genk wenst het trage wegen netwerk te versterken in functie van natuurgericht toerisme en duurzame mobiliteit.
- De biodiversiteit van woonomgevingen moet behouden blijven.
- De stad streeft naar een vermindering van de CO<sup>2</sup> uitstoot<sup>22</sup>, de verhoging van de energie-efficiëntie en zet in op duurzaam beheer van water, lucht, bodem en materialen.
- De stad werkt verder aan het scheiden van afvalwater en hemelwater, stimuleert hemelwaterinfiltratie en hemelwaterhergebruik op privaat en openbaar domein.
- De stad stimuleert duurzaam consumentengedrag op gebied van afvalpreventie.
- CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design - Veilig Ontwerp en Beheer): De stad streeft bij nieuwe ontwikkelingen naar een veilig ontwerp en beheer op verschillende niveaus (veilige woning, veilige woonbuurt, veilige publieke ruimte).
- Genk ontwikkelt leefbare woonomgevingen waar mensen levenslang kunnen wonen en die verbondenheid stimuleren en versterken.
- Invulling van aanbod bescheiden wonen.
- De stad streeft naar de implementatie van innovatieve woonvormen waarbij vb. vernieuwende concepten rond collectiviteit of zorgwonen kunnen gerealiseerd worden.

---

<sup>22</sup> Klimaatdoelstelling in het kader van de ondertekening van de Convenant of Mayors : Genk gaat voor een CO<sub>2</sub>-reductie die in 2020 minstens 21% lager ligt dan in 2008. Op langere termijn streven we naar een klimaatneutrale stad.

## 6.2 **Bijlage 2: Verklarende woordenlijst**

- **Appartement**: Een wooneenheid binnen een meergezinswoning waarin alle leefzones verdeeld zijn over verschillende ruimtes.
- **Assistentiewoningen**: Assistentiewoningen zijn woningen voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar toch zorg nodig (kunnen) hebben. Dit door huisvesting op maat te combineren met zorggaranties en mogelijkheden tot sociale netwerkvorming. De groep van assistentiewoningen onderscheidt zich van de thuissituatie door de beschikbaarheid van crisiszorg, een aangepaste woning en assistentie. Het onderscheidt zich van een woonzorgcentrum doordat het bestaat uit zelfstandige woningen, waarbij de zorg slechts op afroep geboden wordt, door de zorgverlener naar keuze.
- **Boscompensatie**: Wanneer een vergunning wordt gegeven om een bos te kappen, moet dat gekapte bos gecompenseerd worden. De compensatieplicht bestaat uit het aanplanten van een even groot of zelfs groter bos op een andere plek. Dit kan echter niet om het even zijn, bv. niet in woongebied, woonuitbreidingsgebied en industriegebied. De compensatie kan ook financieel gebeuren door een bosbehoudsbijdrage te storten in het Bossencompensatiefonds. De Vlaamse overheid staat dan zelf in voor de compenserende bebossing.

In drie gevallen moet je niet compenseren:

- je grond is gelegen in een goedgekeurde verkaveling en de verkavelaar heeft het bos reeds gecompenseerd (vraag het attest aan de verkavelaar)
  - de bomen zijn spontaan verschenen (niet aangeplant) na 8 oktober 1990
  - je bouwt je eerste woning en je bouwperceel is kleiner dan 12 are: dan moet je de eerste 5 are van de ontbossing niet compenseren (deze mag je aftrekken van de totale oppervlakte die je wil ontbossen).
- **Cohousing**: Het basisprincipe van cohousing (of groepswoonproject of samenhuizen) is dat het autonome woningen betreft, waarbij minstens één (bebouwde) ruimte samen beheerd wordt en waarbij de initiatiefnemers samen hun (eventueel latere) medebewoners kiezen. Er bestaan heel wat varianten op cohousing, telkens met andere gradaties en accenten en andere benamingen.
  - **Groepswoningbouw**: Groepswoningbouw is de verzamelnaam voor individuele woningen die tegelijkertijd gebouwd worden: één initiatiefnemer, één vergunningsdossier, één hoofdaannemer. Op die manier komen zowel verkavelingen, rijwoningen als appartementen tot stand waarbij het schaalvoordeel de kostprijs per woning gevoelig kan doen dalen.

De woningen zijn in groep gebouwd en vormen één architecturaal samenhangend geheel. De bewoners zijn niet participatief betrokken bij het ontwikkelingsproces. Sociale huisvesting gebeurt vaak in de vorm van groepswoningbouw. Het project wordt dus als geheel voorgesteld, maar het zijn allemaal individuele woningen.

- **Kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (Vlaamse Wooncode, art. 2, 10° bis).
- **KLE's of kleine landschapselementen**: kleine landschapselementen zijn lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het



uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen, en die deel uitmaken van de natuur (Definitie conform Natuurdecreet). KLE's kunnen hagen, heggen, houtkanten, houtwallen, (knot)bomenrijen, solitaire bomen, poelen en hoogstamboomgaarden zijn.

- Meergezinswoningen: Woningen die twee of meer complete wooneenheden bevatten, met uitzondering van zorgwoningen, bejaardentehuizen, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels en internaten.
- Mobiliteitstoets of Mobiliteitseffectenrapport (Mober): Een Mobiliteitstoets moet opgemaakt worden voor woonontwikkelingen vanaf 100 wooneenheden, een Mobiliteitseffectenrapport (Mober) moet opgemaakt worden vanaf 250 wooneenheden. Hierin worden de eventuele nadelige invloed en/of gevolgen van het project onderzocht inzake de ontsluiting van het gebied via bijkomende wegenis, openbaar vervoer, toename verkeer, verkeershinder, verkeersveiligheid, e.a.

Indien de hoeveelheid wooneenheden zich onder de bovenvermelde ondergrens bevindt, dan is noch een Mobiliteitstoets, noch een MOBER nodig, tenzij:

- Meerdere kleinschalige activiteiten onderdeel uitmaken van een groter plan;
- Vanuit ruimtelijke context argumenten zijn om toch een Mobiliteitstoets te maken (vb. congestiegevoelige gebieden).

- Passende beoordeling en Natuurtoets: In de onmiddellijke omgeving van gebieden die deel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of in de omgeving van vogel- en habitatrichtlijngebieden die behoren tot het Natura 2000 netwerk, dient elke vergunningsplichtige activiteit onderworpen te worden aan respectievelijk een VEN-toets of een passende beoordeling. In deze documenten dient aangetoond te worden dat er geen vermijdbare en onherstelbare schade zal optreden ter hoogte van deze gebieden, alsook dat er geen significante aantasting zal optreden van de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden. Beide documenten dienen bij de vergunningsaanvraag toegevoegd te worden. Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) geeft advies op deze documenten en kan de bijkomende voorwaarden opleggen om de schade te beperken, compenseren, herstellen of om een aanpassing van de voorziene plannen vragen.
- Rooilijn: De rooilijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn wordt vastgesteld in een rooilijnplan. Bij ontstentenis van een rooilijnplan, vastgesteld volgens dit decreet is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen (Bron: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).
- Serviceflat: Een serviceflat functioneert in wezen hetzelfde als een groep van assistentiewoningen. In een serviceflatgebouw huren ouderen een individuele flat waar ze zelfstandig wonen. De wooneenheid is aangepast aan de noden van de ouderen en er zijn zorggaranties en mogelijkheden tot socialen netwerkvorming.  
  
Er kan beroep gedaan worden op gemeenschappelijke diensten (zoals poetshulp, warme maaltijden of thuisverpleging). Er zijn ook gemeenschappelijke ruimtes binnen de flat waarbinnen de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.
- Student: Iedere persoon die is ingeschreven bij een instelling van het hogere onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid is (zie politieverordening kamerwoningen en studentenkamers, versie 2010 en latere wijzigingen).

- **Studio:** Een wooneenheid binnen een meergezinswoning waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens sanitair voor eigen gebruik, dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die wooneenheid.
- **Verkaveling:** Verkavelen is het splitsen van een grond in meerdere loten om minstens één van die loten te verkopen als bouwgrond<sup>23</sup>.
- Verkavelingen en groepswoningbouwprojecten, gecombineerd met nieuwe openbare infrastructuur, met als doelstelling het verkopen of verhuren van woningen of loten.

Het verkavelen van percelen, gelegen langs een reeds uitgevoerde uitgeruste weg, wordt niet beschouwd als een verkaveling waarop dit draaiboek van toepassing is, tenzij de voorgestelde verkaveling de ontwikkeling van een achterliggend gebied kan hypothekeren.

Het draaiboek is eveneens niet van toepassing op multidisciplinaire projecten van gebiedsontwikkeling waarin een verweving van diverse functies wordt beoogd. Voor deze projecten wordt een multidisciplinair begeleidingsteam aangeduid op maat van het project.

- **Wooneenheid:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande.

## **6.3 Bijlage 3: Procedure indiening vergunningsaanvraag**

### **6.3.1 Inleiding**

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (september 2009) meldt het volgende: *"Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.*

*Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies".*

In gewone taal betekent dit dat een verkavelingsvergunning is vereist wanneer een eigenaar zijn terrein wenst op te splitsen met de bedoeling delen ervan te bestemmen voor woningbouw. De eigenaar kan zonder verkavelingsvergunning de nieuwe percelen niet verkopen als bouwgrond. De verkavelingsvergunning geeft aan de kopers de zekerheid dat zij op die gronden een woning mogen oprichten.

---

▪ <sup>23</sup> Decreet van 18 mei 1999, art 101, §1: Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

De procedure wordt op de volgende bladzijden kort toegelicht. Meer informatie over de procedure kan U terugvinden op de website van Ruimte Vlaanderen:  
<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Vergunning/Verkavelen>

### **6.3.2 Toelichting reguliere procedure**

#### **Het indienen van een verkavelingsaanvraag**

Een voorstel dat met de opmerkingen van alle adviesinstanties rekening houdt kan voor vergunning worden ingediend.

Behalve de documenten zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning moet bij de aanvraag ook de watertoets gevoegd worden (zie [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)).

De aanvraag wordt gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waarin het goed is gelegen en wordt ingediend door middel van een aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs. Je ontvangt dat ontvangstbewijs doorgaans nadat de betrokken dienst je dossier heeft doorgenomen en geverifieerd op volledigheid (wettelijk binnen 14 dagen na het indienen).

Indien je dossier niet als volledig werd beoordeeld zal je binnen dezelfde termijn per aangetekend schrijven daarvan op de hoogte worden gebracht.

#### Aantal exemplaren:

- Verkaveling zonder wegenis: Het volledige aanvraagdossier moet minstens in viervoud worden ingediend en bijkomend nog 3 exemplaren van de plannen. Afhankelijk van het aantal adviesinstanties kunnen nog extra dossierstukken gevraagd worden;
- Verkaveling met wegenis: Het volledige aanvraagdossier moet minstens in zesvoud worden ingediend. Afhankelijk van het aantal adviesinstanties kunnen nog extra dossierstukken gevraagd worden.

#### **De behandelingstermijn van de aanvraag**

Het College van Burgemeester en Schepenen zal binnen een termijn van 150 dagen een beslissing afleveren. De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd.

Zij gaan echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

Bij afgifte van het verkavelingsdossier aan de balie krijgt u dadelijk een ontvangstbewijs mee. Anders wordt deze samen met de volledigheidverklaring verstuurd.

#### Volledigheidscontrole:

De stedenbouwkundige ambtenaar van de stad gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt u bezorgd, normalerwijze binnen veertien dagen (tot maximum 30 dagen), ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Het verdere verloop van de procedure geldt alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

Indien er een rooilijnplan moet worden goedgekeurd of er een buurtweg aanwezig is, worden er meerdere procedures tegelijkertijd gevoerd.

### **Openbaar onderzoek**

Voor alle verkavelingsaanvragen wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, behalve als de aanvraag ligt binnen een bijzonder plan van aanleg (BPA) of binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)<sup>24</sup>. Voor het openbaar onderzoek worden de aanpalenden aangetekend aangeschreven en ter plaatse dient men een bekendmaking op te hangen. Het onderzoek gebeurt om na te gaan of er burgers zijn die bezwaren hebben tegen het project. Het schepencollege zal zich moeten uitspreken over die bezwaren. Bezwaren leiden evenwel niet automatisch tot een weigering.

Het openbaar onderzoek loopt gedurende 30 dagen.

### **Adviezen inwinnen**

Soms moet de gemeente adviezen inwinnen over een verkavelingsaanvraag bij andere instanties zoals het Agentschap van Natuur & Bos bij ontbossing, bij de Vlaamse Milieumaatschappij of de provincie in het kader van de watertoets... . De stad Genk is een ontvoogde gemeente, waardoor er geen advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet worden ingewonnen.

De volgende adviezen zijn zelfs bindend, voor zover ze negatief zijn of voorwaarden opleggen:

- aanvragen voor percelen langs gewestwegen worden voor advies voorgelegd aan de administratie Wegen en Verkeer;
- aanvragen voor percelen langs provinciewegen worden voor advies voorgelegd aan de provinciale administratie die de weg beheert;
- aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of aanvragen gelegen in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten of landschappen, worden voor advies voorgelegd aan Monumenten en Landschappen;
- aanvragen voor percelen gelegen in voorlopig of definitief beschermde archeologische monumenten en zones, worden voor advies voorgelegd aan Monumenten en Landschappen;
- aanvragen voor percelen die vallen onder het Bos- of Natuurdecreet, worden voor advies voorgelegd aan het Agentschap voor natuur en Bos.

Ook andere diensten kunnen om advies gevraagd worden. Deze adviezen zijn echter niet bindend.

De instanties hebben 30 dagen om hun advies te verlenen. Als deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan. Deze adviesaanvragen lopen samen met het openbaar onderzoek.

### **Aanplakking**

Minstens vanaf de dag na de ontvangst van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs tot de dag van de beslissing over deze aanvraag, moet de aanvrager een bekendmaking aanplakken op een plaats waar het betrokken goed paalt aan een openbare weg, of

---

<sup>24</sup> Op voorwaarde dat deze aanvraag niet afwijkt van de bepalingen van de geldende bestemmingsplannen (BPA, RUP).

indien het goed aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Indien het goed niet paalt aan een openbare weg, gebeurt de aanplakking aan de dichtstbijzijnde openbare weg.

### **Beslissing van het schepencollege**

De stad zal uw aanvraag beoordelen, rekening houdend met de eventuele bezwaren, de adviezen, de voorschriften van gewestplan, bijzonder plan van aanleg en/of verkaveling, de mogelijke hinder voor de buurt (privacy, inkijk, bouwdiepte, terreinbezetting, ...)... Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een **vervaltermijn van honderdvijftig dagen**<sup>25</sup>. De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaan echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

### **Gemeenteraad**

Voor verkavelingen die gepaard gaan met de aanleg of wijzigingen van wegen, het voorzien of wijzigen van rooilijnen of kosteloze grondafstand ten voordele van de gemeente moet de gemeenteraad een voorafgaandelijk besluit nemen omtrent de wegen.

Zonder de goedkeuring van het stratentracé kan de verkavelingsvergunning niet afgeleverd worden.

### **Aanplakking**

U krijgt een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing binnen een ordetermin van tien dagen per beveiligde zending. Deze beslissing dient gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanplakking dient te gebeuren binnen de tien dagen na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

U dient de datum van aanplakking te melden aan de stad via het formulier 'verklaring op eer'.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het stadsbestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende.

Krijgt u een vergunning, dan mag u van de vergunning gebruik maken als u niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

## **6.3.3 Schema's**

---

<sup>25</sup> Vanaf het moment dat de verkaveling is goedgekeurd en er een voldoende uitgeruste weg aanwezig is, kan de stedenbouwkundige vergunning ingediend worden voor het bouwen van de woning / het woonproject. De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning volgt dan een nieuwe, aparte procedure.

Indien er wegenis betrokken is in de goedgekeurde verkaveling, kan er pas gebouwd worden na aanleg van de wegenis en elektriciteitsvoorzieningen (zie 5.8 op blz.18: 'bebouwingsvoorwaarden') .

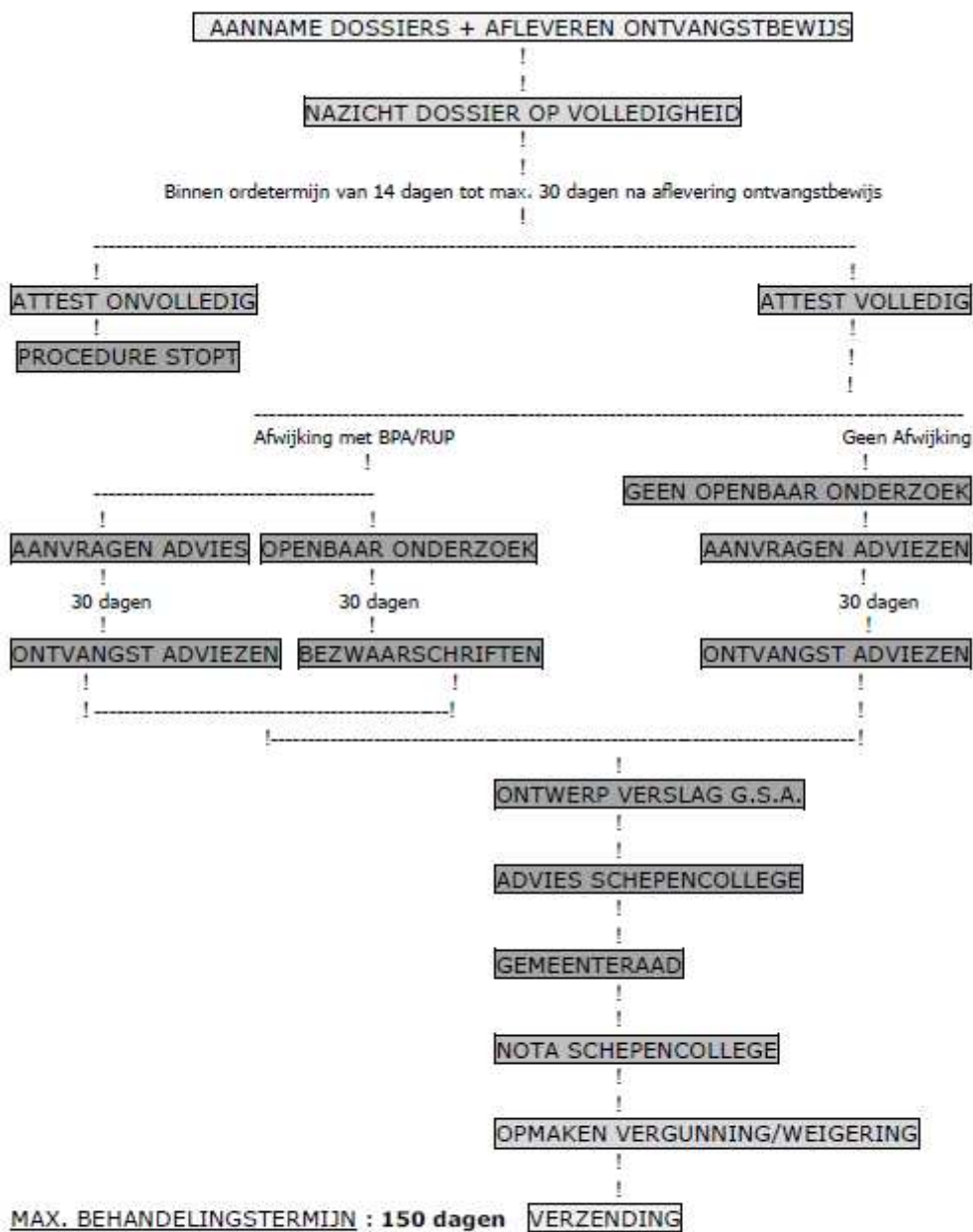
Op de volgende bladzijden wordt de procedure schematisch weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- verkavelingen met wegenis gelegen in een BPA of RUP;
- verkavelingen met wegenis;
- verkavelingen zonder wegenis gelegen in een BPA of RUP;
- verkavelingen zonder wegenis.

Samengevat kan gesteld worden dat verkavelingen gelegen binnen een BPA of RUP niet in openbaar onderzoek moeten gaan als de verkaveling niet in strijd is met de bepalingen die opgenomen zijn in het betreffende BPA of RUP. Voor verkavelingen met wegenisdossier of rooilijnplan moeten bestek en meetstaat eerst ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Gemeenteraad, verkavelingen zonder wegenis niet. Bij overdracht van de grond of opname bij het openbaar domein moet dit ook weer gebeuren.

Wij wijzen er op dat bij dossiers met wegenis niet steeds een verkavelingsvergunning van toepassing is. Bij dergelijke projecten dienen dezelfde principes gehanteerd te worden voor overdracht van openbaar domein dan bij verkavelingen.

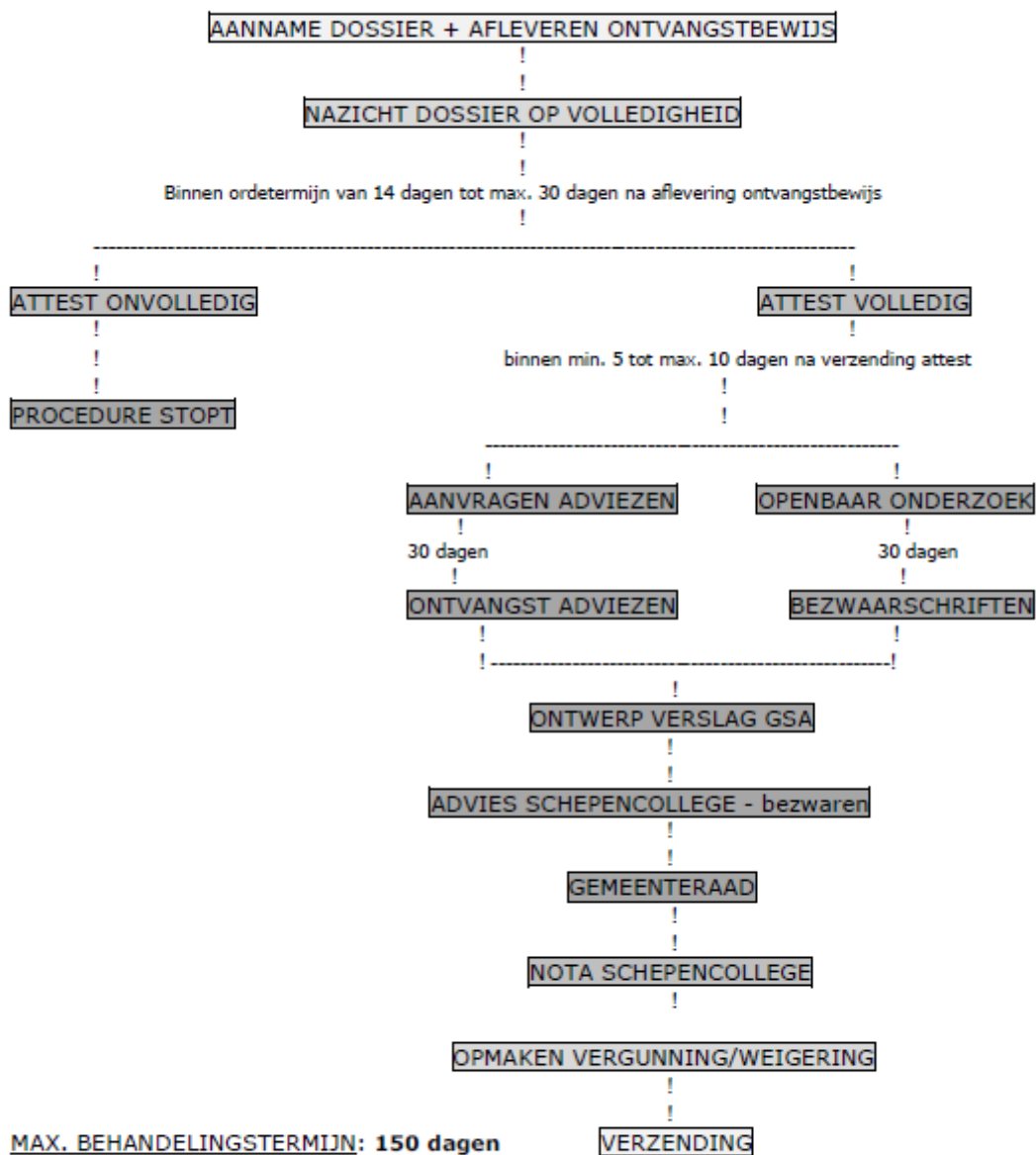
**VERKAVELINGEN MET WEGENIS IN BPA/RUP**



**INDIENEN BEROEP** : binnen 30 dagen na ontvangst aangetekend schrijven

**DEPUTATIE** : beslissing binnen 75 dagen na betekening beroep  
binnen 105 dagen bij gebruik van hoorrecht

**VERKAVELINGEN MET WEGENIS**

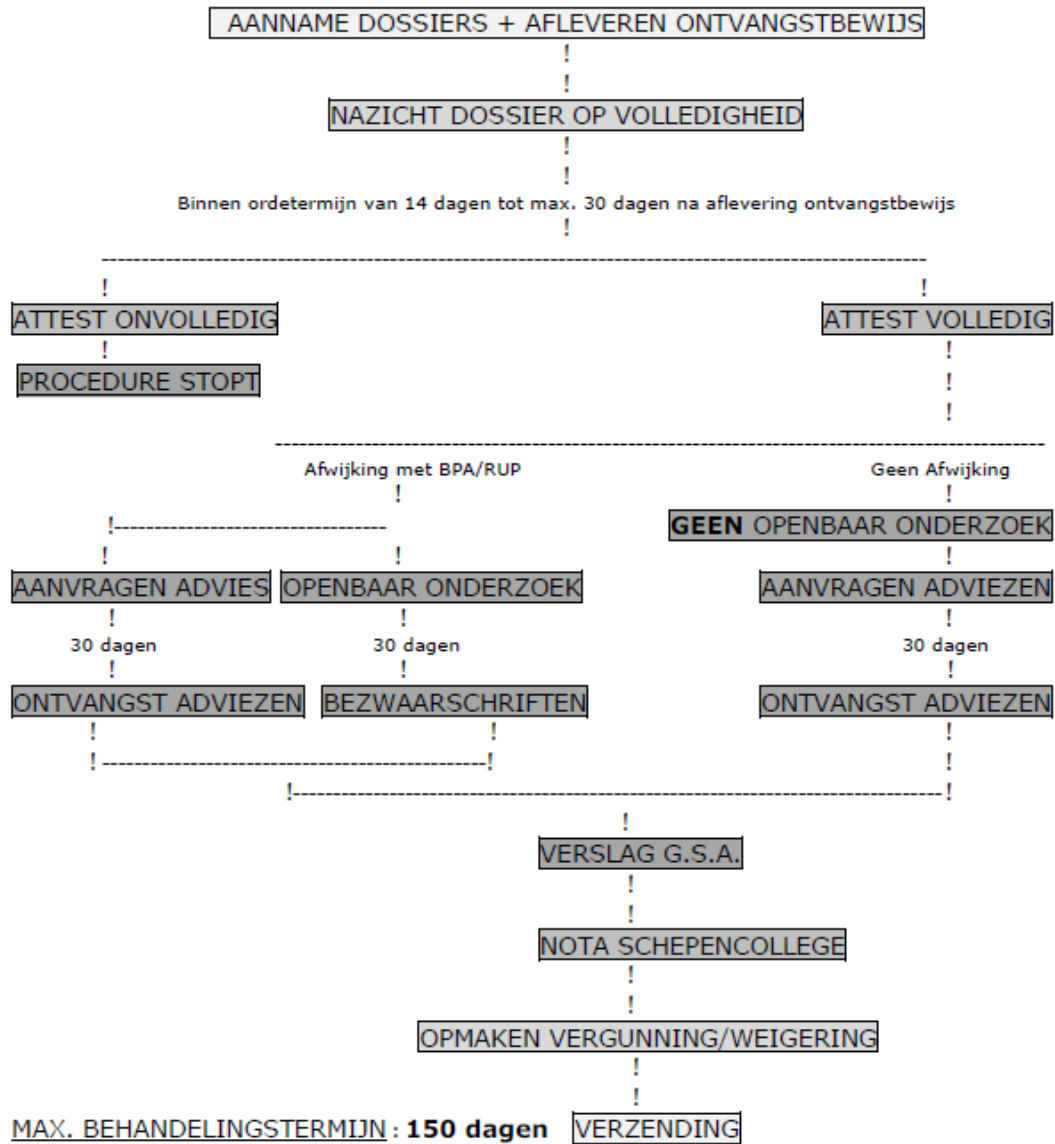


**INDIENEN BEROEP:** binnen 30 dagen na ontvangst aangetekend schrijven

**DEPUTATIE:** beslissing binnen 75 dagen na betekening beroep  
binnen 105 dagen bij gebruik van hoorrecht



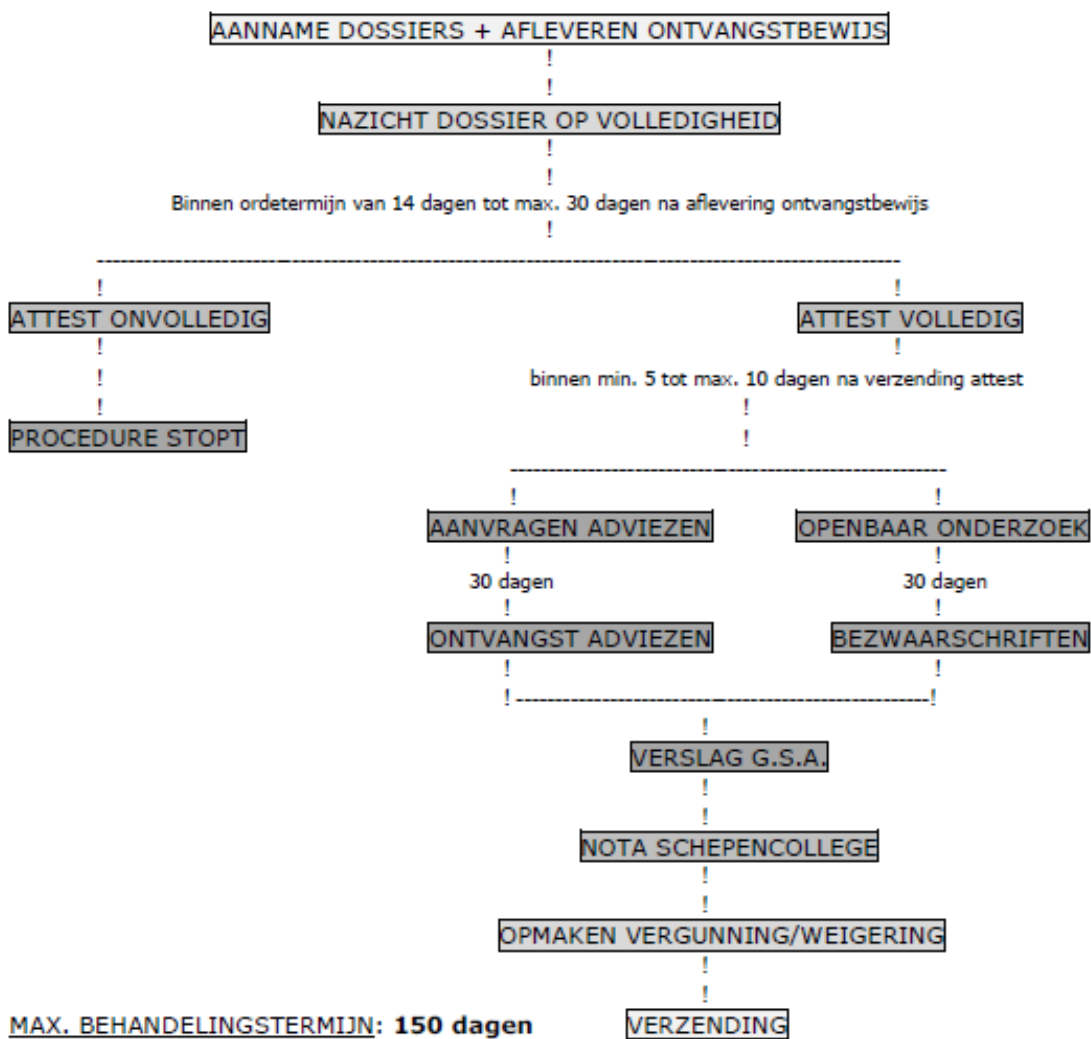
**VERKAVELINGEN ZONDER WEGENIS IN BPA/RUP**



**INDIENEN BEROEP :** binnen 30 dagen na ontvangst aangetekend schrijven

**DEPUTATIE :** beslissing binnen 75 dagen na betekening beroep  
binnen 105 dagen bij gebruik van hoorrecht

**VERKAVELINGEN ZONDER WEGENIS // VERKAVELINGSWIJZIGINGEN**



**INDIENEN BEROEP:** binnen 30 dagen na ontvangst aangetekend schrijven

**DEPUTATIE:** beslissing binnen 75 dagen na betekening beroep  
binnen 105 dagen bij gebruik van hoorrecht



